

Zápis ze shromáždění SVJ Hnězdenská 583–585, Praha 8, Hnězdenská 583, 181 00 Praha 8 – Troja, IČ: 29003997

Místo konání: KD Krakov, Malý sál, Těšínská 600, 18100 Praha 8

Datum konání: 27. listopadu 2024

Svolavatel: Výbor Společenství vlastníků jednotek Hnězdenská 583–585, Praha 8
se sídlem Hnězdenská 583, 181 00 Praha 8 – Troja, IČ: 29003997.

1. Prezence, zahájení a volba orgánů shromáždění

Předseda výboru Mgr. Jiří Kučera zahájil shromáždění v 18:35 hod. V úvodu konstatoval, že přítomní vlastníci s právem hlasovat představují celkem 52,85 % z celkového součtu spoluvlastnických podílů SVJ Hnězdenská 583-585, a že shromáždění je usnášeníschopné. (Prezenční listiny viz Příloha 1).

Poté předsedající vysvětlil systém hlasování; proti způsobu hlasování nebyl vznesen žádný protest ani námitka.

Na předsedajícího shromáždění byl výborem SVJ navržen Jiří Kučera

Pro: 100 % Proti: 0 Zdržel se: 0

Zvolen

Na sčítatele byli navrženi: Petr Kubeš, Aleš Janeček a Pavel Kobera

Pro: 100 % Proti: 0 Zdržel se: 0

Zvoleni

Na zapisovatele byla navržena Ludmila Košťáková.

Pro: 100 % Proti: 0 Zdržel se: 0

Zvolena

Na ověřovatele zápisu byly navrženy Markéta Košťáková a Jitka Tomašuková

Pro: 100 % Proti: 0 Zdržel se: 0

Zvoleny

2. Schválení programu shromáždění

Předsedající konstatoval, že program je obsažen v pozvánce (viz Příloha 2 zápisu), kterou všichni vlastníci obdrželi v řádném termínu dle stanov, a program přečetl:

1. Prezence, volba orgánů shromáždění (předsedající, zapisovatel, sčítatelé hlasů, ověřovatelé zápisu), informace o způsobu hlasování
2. Schválení programu shromáždění
3. Projednání a schválení Zprávy o hospodaření, Roční účetní závěrky za rok 2023 a schválení rozpočtu na rok 2025
4. Informace o činnosti výboru za rok 2024
5. Odvolání člena výboru, volba člena výboru SVJ
6. Informace o vývoji v soudním sporu s Družstvem vlastníků domů Hnězdenská 583-585, vč. přijetí usnesení k dalšímu postupu
7. Různé

Ověřily:



Markéta Košťáková
Hnězdenská 584



Jitka Tomašuková
Hnězdenská 584

Předsedající konstatoval, že v tuto chvíli je přítomno 52,85 % všech vlastníků a nechal o navrženém programu hlasovat:

Pro: 100 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

Program byl schválen.

3. Projednání a schválení Zprávy o hospodaření, Roční účetní závěrky za r. 2023 a schválení rozpočtu na r. 2025

Předsedající konstatoval, že podklady potřebné pro rozhodnutí byly k všem vlastníkům k dispozici jak na nástěnkách, tak na webových stránkách SVJ. Zároveň konstatoval, že je v tuto chvíli přítomno 52,85 % všech vlastníků.

Předseda kontrolní komise doporučil shromáždění, aby schválila zprávu o hospodaření za rok 2023.

Návrh usnesení ke zprávě o hospodaření, Roční účetní závěrce 2023 a rozpočtu na rok 2025:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Hnězdenská 583-585, Praha 8, Hnězdenská 583, 181 00 Praha 8 – Troja, IČ: 29003997 schvaluje zprávu o hospodaření společenství za rok 2023, schvaluje Roční účetní závěrku za rok 2023 předloženou shromáždění a schvaluje předložený návrh rozpočtu SVJ na rok 2025 s tím, že zůstatek fondu oprav a správy objektu bude převeden do příštího roku.

Pro: 100 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

Návrh usnesení k mimořádnému vkladu do fondu správy a provozu:

Shromáždění Společenství vlastníků jednotek Hnězdenská 583-585, Praha 8, Hnězdenská 583, 181 00 Praha 8 – Troja, IČ: 29003997 schvaluje úhradu mimořádné zálohy ve výši 617 975,45. Kč, tj. 1,10 Kč na m² plochy bytu rozhodné pro podíl na společných částech domu dle Prohlášení vlastníka, do fondu správy a provozu (fondu oprav). Tato částka – rozdělená na jednotlivé vlastníky podle výše jejich podílu bude připsána na individuální účty jednotlivých jednotek ke dni 31. 12. 2023.

Pro: 100 %

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

4. Informace o činnosti výboru za rok 2024

Předsedající seznámil shromáždění s hlavními úkony a rozhodnutími výboru SVJ za rok 2024:

- V prosinci 2023 byl zřízen spořicí účet u ČSOB, který byl ale během roku 2024 zrušen kvůli nevýhodnosti a prostředky byly převedeny do Monety
- Předsedající informoval o stavech na všech účtech, které SVJ má.
- Byly zajištěny povinné revize elektro, hromosvodů, požární prohlídky, hasících přístrojů, požárních dveří a suchovodů.
- Byly zajištěny a vyvěšeny nové požární bezpečnostní směrnice a požární řád.
- Byla dokončena výměna nefunkčních nouzových osvětlení a odstraněny nedostatky ze zprávy o požární prohlídce objektu.

Ověřily:



Markéta Košťáková
Hnězdenská 584



Jitka Tomašuková
Hnězdenská 584

- Předsedající informoval o změnách v pronájmech nebytových prostor ve vchodu 584.
- Předsedající informoval, že vlastníkům byly 6. 3. 2024 odeslány Informace o splnění povinnosti zajistit měsíční informace o spotřebě tepla.
- Předsedající informoval o zřízení služebnosti za deseticentimetrový přesah zateplení a o vložení Smlouvy na zřízení služebnosti do katastru nemovitostí. Výše náhrady za zřízení služebnosti činí 49 200 Kč bez DPH + znalečné 27 830,00 a kolek 2000 Kč. Původní návrh byl 303 400 Kč bez DPH. Výbor si v této souvislosti udělil mimořádnou odměnu, a to: 10 000 Kč pro předsedu výboru a po 3 000 Kč pro ostatní členy výboru.
- V září letošního roku byla přetřena graffiti na štítové zdi a pod balkonem 583.
- Byla provedena oprava střechy v 583
- Byly opraveny výmalby v suterénu prostory před výtahy, u schránek a u zadních vchodů. Zároveň byly vymalovány průchozí chodby ve sklípčích v suterénu a opraveny nátěry podlah v chodbách u sklípků v suterénu.
- SVJ podalo v roce 2024 na družstvo další žalobu, protože družstvo se dlouho nemělo k vyklizení místnosti v 584, kterou si zabralo v roce 2015 a neplatilo žádný nájem. Jednání bylo nařizeno na 15. 7. 2024, ale měsíc před jednáním družstvo místnost vyklidilo, žaloba byla vzata zpět a družstvo uhradilo náklady vzniklé v souvislosti s podáním žaloby.
- Uvolněná místnost byla pronajata k 1. 8. 2024.
- Další úspěšný soudní spor vedlo SVJ s panem Kapitánem, který neplatil podle předpisu.
- V roce 2025 skončí životnost vodoměrů osazených v roce 2020. A protože již není možné osazovat jiné než dálkově odečitatelné vodoměry musíme zajistit osazení vodoměrů nových s dálkových odečtem. Čeká nás proto výměna vodoměrů. Předběžná cenová nabídka byla na částku cca 505 000 Kč. Jen pro srovnání: Obyčejné vodoměry vyšly v roce 2020 na necelých 140 000 Kč.
- SVJ nemá žádného většího soustavného neplatiče. Jediný vlastník, jehož dluh přesáhl 10 000 Kč, což je hranice po jejímž překročení výbor oslovuje právní zástupkyni, je výše zmiňovaný pan Kapitán.

5. Odvolání člena výboru, volba člena výboru SVJ

Předsedající informoval, že výbor SVJ má být pětičlenný, v současnosti má členy tři. Předsedající vyzval případné zájemce o práci ve výboru, aby se přihlásil. – Bez reakce.

6. Spor s družstvem

V soudním sporu s družstvem (SVJ žaluje předchozího správce objektu – Družstvo vlastníků domů Hnězdenská 583-585, bytové družstvo na vydání bezdůvodného obohacení v částce 619.406 Kč) nedošlo k žádnému zásadnímu zlomu.

Přítomná právní zástupkyně SVJ podrobně informovala o vývoji za rok 2024 a zodpověděla všechny otázky vlastníků.

V následné diskuzi převládl názor v soudním sporu pokračovat.

Ověřily:



Markéta Košťáková
Hnězdenská 584



Jitka Tomašuková
Hnězdenská 584

5. Různé

- Odečty vody proběhnou v týdnu od 6. do 10. 1. 2025, podrobnosti budou včas sděleny přes nástěnku
- V příštím roce končí funkční období výboru.
- Ze strany vlastníků zazněl požadavek na vytápění bytových prostor na vyšší teplotu a na teplejší užitkovou vodu. Správce objektu dostal příkaz nastavit ve výměníku vyšší hodnoty tak, aby byty byly vytápěny na 23 stupňů a teplá užitková voda byla ohřívána na 55 stupňů.

Nebyla vznesena žádná námitka k zaprotokolování

Zapsala: Ludmila Košťáková

Předsedající: Mgr. Jiří Kučera

Ověřuje se, že tento zápis plně souhlasí s průběhem a výsledky shromáždění.

Ověřily:



Markéta Košťáková
Hnězdenská 584



Jitka Tomašuková
Hnězdenská 584